

## Nyheter och notiser

---

*Under denna rubrik presenterar vi aktuella nyheter, reportage och liknande som berör den svenska arkitekturforskningen. Här kan t ex kongresser och större seminarier både presenteras och följas upp i korta notiser. Här kan också korta anmälningar av nya böcker och publikationer ingå.*

---

### Ombyggnad, med varsamhet, tillgänglighet, hyresgästinflytande. Konflikt eller möjlighet?

#### Funderingar kring en konferens.

Solveig Schulz  
*Bostadsplanering, CTH*

##### **Bakgrunden**

Centrum för byggnadskultur i Västra Sverige arrangerade den 9 mars en konferens om ombyggnad av bostäder. Programmet utformades i samarbete med fastighetskontoret och stadsbyggnadskontoret i Göteborg. Avsikten var att belysa vilka konflikter eller möjligheter de tre honnørsorden varsamhet, tillgänglighet och hyresgästinflytande leder till när de samtidigt skall praktiseras vid en ombyggnad.

Centrum för byggnadskultur är knutet till Chalmers och Göteborgs universitet och har som mål att utveckla och sprida kunskap om byggnadskultur i vid mening. I detta arbete vänder man sig inte bara till olika berörda institutioner inom högskola och

universitet, utan också till yrkesfolk och intresserade lekmän i samhället som helhet. Ett av de ämnesområden man arbetat särskilt mycket med är bebyggelsevården. Verksamheten har skett i många former - främst kurser av olika längd, studiecirklar, forskning, projektering av ombyggnadsexperiment och konferenser. Konferenserna har behandlat olika sidor av bebyggelsevårdens problem, men en gemensam grundläggande fråga har varit hur hänsyn till det befintliga skall kombineras med önskan om förnyelse. Det har gällt tekniska och arkitektoniska förhållanden, eller sociala. Genom att anordna konferenser, där utvalda intressenter inbjudits att medverka, har kunskaper från olika håll kunnat för-

medlas och diskuteras. Det har också visat sig vilka motsättningar som funnits mellan olika parter betraktelsesätt. Konferenserna har ofta kommit till som en följd av de erfarenheter och frågor som samlats i forskningsprojekt och ombyggnadskurser, och i sin tur kunnat vägleda i fortsatt forskning och undervisning. På så sätt har de fungerat som en mötesplats för forskare och praktiskt verksamma inom byggandets olika fält och nivåer. Så gjorde också den här konferensen, som samlade mer än 130 personer.

De tre begreppen - varsamhet, tillgänglighet och hyresgästinflytande - infördes i lagstiftningen sedan ombyggande börjat praktiseras i stor skala vid mitten av 1970-talet. Hyresgästinflytandet kom först; i bostadssaneringslagen 1973 fick organisation av hyresgäster rätt att motsätta sig bygglov. 1980 skärptes kraven på tillgänglighet, bl a med hiss, i svensk byggnorm; 1987 skärptes de ytterligare i PBL. Och 1984 infördes föreskriften i bostadsfinansieringsförordningen att ändringar i en byggnad skall genomföras på ett varsamt sätt. 1987 påbjöds varsamhet vid ombyggnad i PBL. Samtidigt vidgades hyresgästinflytandet - som villkor för lån måste fastighetsägaren nu lämna ett yttrande om ombyggnaden från hyresgästorganisation.

Kritiken från hyresgäster och andra mot ovarsamhet vid ombyggnad har blivit särskilt hörbar sedan det blev lag på att varsamhet måste iaktas. Till en del kan detta väl tillskrivas själva möj-

ligheten som nu gavs att juridiskt hävda kvaliteter i bebyggelsen. Men en annan anledning är säkert den storskalighet med vilken ROT-programmet började genomföras 1984. Det handlade inte längre om ombyggnad av enstaka hus eller kvarter, utan om hela bostadsområden. Omfattningen kunde närmast liknas vid miljonprogrammet 10-20 år tidigare. Och fastän husen som byggdes om vid mitten av 1980-talet ofta bara var 30-40 år gamla revs det mesta ut, precis som man tidigare gjort i de äldre husen. Men trots de stora ingreppen förbättrades inte tillgängligheten vid ombyggnad till närmelsevis i den utsträckning som lagstiftaren tänkt sig. Sammantaget fanns alltså stora brister i alla de tre avseenden man ville förbättra genom lagstiftningen. Detta var bakgrunden till den konferens som Centrum för byggnadskultur arrangerade.

### Konferensen

Olika intressenter gav i konferensens inledning sin syn på hur regelsystemen påverkar förnyelsen och vilka förändringar som behövs för att nå de tre uppställda målen i en välavvägd helhet. Leif Hedtjärn från Bostadsstyrelsen menade att det går att bygga om varsamt, men för att det skall bli allmänt rådande i praktiken behövs bättre kunskaper, förbesiktningar, omsorgsfull projektering och samråd. Jan Ström-dahl från Planverket erinrade om att det egentligen inte finns någon ombyggnadsnorm att följa tills vidare; - vid ombyggnad gäller riktlinjer i statliga

författningar, sunt förnuft och varsamhet. Han menade vidare att om man följer de regler om underhåll som gäller enligt PBL, så kommer det i framtiden att bli allt mindre tal om ombyggnad. Olof Antell från Riksantikvarieämbetet såg ingen principiell motsättning mellan dagens tre paroller, men i praktiken var motsättningen ändå tydlig. Han illustrerade resonemanget med erfarenheter från bostadsområdet Rosta i Örebro. Där hade han medverkat i en projektering av en varsam förbättring, som alternativ till den genomgripande ombyggnad som genomförts i en provetapp. Arnold Wittgren från Hyresgästföreningen i Västra Sverige betonade att det ytterst är en maktfråga hur förnyelsen går till - det är fastighetsägaren som bestämmer. Det är fel, menade han, att kommunens nämnder - och då främst fastighets- och byggnadsnämnd - inte har något inflytande i hyresnämnden, där ärendena avgörs när hyresgästföreningen inte accepterar en ombyggnad. Per Sunde från Göteborgs Fastighetsägarförening hävdade att det är låne- reglerna som styr så att varsamheten kommer i kläm. Motsättningen finns inte hos fastighetsägarna och inte hos hyresgästerna utan den ligger hos staten själv, sade han.

Den genomgående uppfattningen var alltså att det behövs insatser från andra parter än den egna för att varsamheten, tillsammans med alla övriga krav, skall kunna omsättas i praktiken. Hindren ligger hos staten, fastighetsägaren eller i bristande kunskaper och

rutiner hos olika parter, beroende på ens egen utsiktspunkt.

I ett rollspel, författat av Anders Blomqvist från Göteborgs fastighetskontor, visades den projekterande arkitektens vedermodor. Rollspelet var benämnt "Ombyggnad av Besvärgatan 38" och hade många autentiska drag. Arkitektens arbete tycktes till stor del bestå i att springa mellan olika myndigheter för att få besked, som ofta var motstridiga. Krav på ändrad lägenhetsfördelning, hissar, tilläggsisolering och samtidigt krav på antikvariska hänsyn och ekonomisk realism fick konsulten att gå ner på knä, särskilt sedan fastighetsägaren ifrågasatte kostnaden för hans insatser, som i stort inte gett något resultat.

I diskussionen berördes sedan några konkreta förändringar som olika intressenter bedömde som nödvändiga för att man ska lyckas omsätta de uppställda kraven i praktiken:

*Om tillgänglighet:*

- Sätt lånetaket så att det motsvarar nybyggnad när hiss installeras, då kan ombyggnadsföretaget gå ihop. (Allmännyttigt bostadsföretag)
- Kommunen kan använda markvillkoret för att sänka fastighetspriserna och därmed ge ekonomiskt utrymme för hissinstallation, d v s fastighetsägaren skall räkna med hissbygge redan vid inköpet. (Bostadsstyrelsen)
- Hisstekniken måste utvecklas ytterligare och ge billigare hissar - fram för en folkhiss! (Riksantikvarieämbetet)

*Om varsamhet och hyresgästinflytande:*

- Skilj på underhåll och ombyggnad - inrätta förmånligare lån för underhåll. (Hyresgästföreningen)

- Förenkla och samordna handläggningen från kommunens sida. (Fastighetsägarföreningen, hyresgästföreningen m fl)

- Ge den enskilde hyresgästen större rättigheter att påverka förnyelsen av sitt eget hem. (Chalmersforskare)

*Om varsamhet, tillgänglighet och hyresgästinflytande:*

- Styrmedlen finns, men kommunens bostadspolitiska målsättning saknas! (Fastighetskontoret)

### Hur komma vidare?

Om vi iaktar bakgrunden till att kraven på större varsamhet, bättre tillgänglighet och mer hyresgästinflytande förts in i lagstiftningen är det uppenbart att olika intresseorganisationer, den allmänna opinionen och högskoleforskningen haft en avgörande betydelse. Statliga och kommunala myndigheter har påverkats och utfärdat bestämmelser och riktlinjer för ändamålet. Men många erfarenheter och så även konferensen har visat på svårigheterna i praktiken. Forskningen har ganska väl visat hur de boende upplever en förnyelse - i moderna hus föredrar de i allmänhet ett kontinuerligt underhåll framför ombyggnad. Metoder för att ta tillvara deras uppfattningar i samråd har prövats och värderats. Forskningen har också visat vikten av varsamhet vid ombyggnad och hur den kan om-

sättas. Det är uppenbart att det i princip är möjligt att vara varsam och samtidigt tillgodose de tekniska kraven - men alla inblandade måste vara överens om det och visa god vilja. Svårigheterna ligger nu i själva genomförandet och där måste såväl forskning som övriga krafter sättas in. Det gäller att påverka fastighetsägare och byggare som har det slutliga verkställandet i sin hand till att införliva kraven med sina synsätt och omsätta dem i sin praktik. Det handlar om att förbättra planerings- och byggprocessen så att den passar de uppställda målen. Men det handlar också om att nyansera de övergripande statliga och kommunala programmen för bostadsbyggandet, som får stor betydelse för det praktiska genomförandet. De måste ha en omfattning som ger tid att samråda, planera och bygga med varsamhet som mål. De måste också ge tid till och stimulera att erfarenheter återvinns ur det som genomförts, så att dessa erfarenheter kommer den fortsatta förnyelsen till godo.

Frågan är också om inte kombinationen av gamla försummelser i fråga om bostadshusens underhåll, principerna för hyressättningen och de skilda lånen för underhåll och ombyggnad leder till en rävsax. Den innebär att genomgripande ombyggnader utförs även i de fall när de inte är önskvärda eller behövliga. Staten vill (med rätta) inte ge förmånliga lån för försummat underhåll, hyresgästerna vill (med rätta) inte betala en nämnvärt högre hyra sedan de fått reparerat. Fastighetsägaren kan välja mellan att reparera eller

bygga om - lånen är så utformade att de ger honom en likvärdig årskostnad i båda fallen. Han väljer då att bygga om, eftersom han då kan få en avsevärt högre hyresinkomst. Därav följer att staten får betala mer i subventioner och hyresgästerna mer i hyra, samtidigt som kvaliteter och resurser i de gamla husen förstörs. Det vore kanske trots allt rimligt att staten använde en del av dessa ökade subventioner för att bekosta förbättrade lånevillkor för underhåll. (Samtidigt måste principerna för hyressättningen modifieras - jag föreställer mig att det är möjligt att hitta en medelväg). Totalt

sett skulle ändå statens kostnader bli mindre än nu och många onödiga och av hyresgästerna oönskade ingrepp skulle försvinna.

Kravet på hiss borde ändå ställas i de fall det är motiverat i områdesbestämmelser, samtidigt som finansieringen borde ordnas med hjälp av stat och kommun. Det är redan möjligt i många hustyper att installera hissar så att inte hus och lägenheter i övrigt drabbas, och tekniken kan och bör utvecklas ytterligare! Det är lika viktigt med hiss i hus som inte behöver byggas om, som i dem som verkligen behöver ombyggnad.

Solveig Schulz

## Brittiska och amerikanska erfarenheter av hyresgästinflytande

Hilda Lennartsson  
*Sociologiska institutionen, GU*

### Inledning

Följande är ett referat från den internationella bostadskonferensen under temat "City Renewal Through Partnership" som ägde rum i Glasgow under en vecka i juli 1987.

Konferensen var av det stora formatet med drygt 550 deltagare från snart sagt hela världen. Den hade som ett av sina syften att manifesteras FN:s "internationella år för bostad åt de hemlösa", vilket kom till uttryck bl a i

att direktören för kampanjen - Ingrid Munroe - höll ett anförande under den brittiskt pampiga inledningsceremonin direkt efter prins Philip. Ingrids engagerade beskrivning av hemlöshetens ofantliga omfattning främst i tredje världen gav åtminstone mig känslan att den här stort påkostade konferensen egentligen handlade om fel saker.

Innebörden i "city renewal" tedde sig futtig i jämförelsen - inte minst med Kortedala som referenspunkt.

(Det är roligt att nämna inom parentes att Ingrid faktiskt uppmanade prinsen att be drottningen ta sig an problemen vilket väckte viss bestörtning bland rojalistiskt respektfulla briter.)

Huvudsyftet med konferensen var alltså inte att behandla de verkligt stora bostadsproblemen i världen - de snabbt tillväxande bostadslösa - utan mera näraliggande misshälligheter i välfärden. (En arbetsgrupp ägnades dock åt hemlöshetsproblemet.) Temats formulering antyder att avstampet varit den bostadspolitiska situationen i Thatchers Storbritannien med åtstramning av statliga subventioner och bidrag. Kommunerna tycks ha lämnats att lösa sina problem i "partnership" med diverse intressenter, kommersiella såväl som ideella. Självklart finns det all anledning att ta även sådana problem på allvar och spännvidden i de ämnen som togs upp var stor: från förnyelse av fysiskt och socialt "botenkörda" bostadsområden i t ex USA till förnyelse av 60-talsområden i Sverige genom "miljöförbättringsåtgärder". Känslan av ojämfröliga skalor fanns där hela tiden.

Konferensens uppläggning var den gängse med plenarsessioner varvade med "workshops". Talarlistan i plenum innehöll en blandning av företrädare för forskning, politik och "praktik". Detsamma gällde arbetsgrupperna. Referatet bygger i första hand på anförenden/ uppsatser som behandlades i min egen grupp, nr 7 "Participation: Renewing the Community." Jag har valt att beskriva brittiska och ame-

rikanska förhållanden eftersom det var vad jag lyckades tillgodogöra mig bäst.

### Hyresgästinflytande och "allmännytta" i Storbritannien

De uppsatser som behandlar hyresgästinflytande gäller i samtliga fall kommunalägda bostäder (omväxlande benämnda "council housing" och "public housing"). Anne Power diskuterar i sitt papper "The Crisis in Council Housing - Is Public Housing Manageable?" möjligheterna att förbättra förvaltningen i det kommunalägda bostadsbeståndet. Som bakgrund beskriver hon de kommunalägda bostädernas roll på den brittiska bostadsmarknaden. Kommunerna har "monopol" på hyresbostäder i alla större städer. Liksom i Sverige har de varit det viktigaste redskapet i fullföljandet av de statliga bostadspolitiska reformprogrammen, som syftade till storskaligt byggande för alla bostadsbehovande samt lika storskalig sanering eller ombyggnad av slumområden. De organisationer som skapades var anpassade just för effektivt och storskaligt byggande.

Förvaltningsansvaret, som följde med det faktum att kommunerna på detta sätt blev de största hyresvärdarna, gjorde sig påmint först så småningom. Under tiden späddes ansvaret på för kommunerna, dels genom att de övertog allt större delar av hyresmarknaden helt enkelt genom att "sanera bort" privata ägare, dels genom lagar. En sektor med billiga bostäder för

mera tillfälligt boende (t ex studenter) försvann och kommunerna blev lämnade att ta sig an samtliga typer av bostadssociala problem och bostadsbrist. En ganska bekant bild med andra ord!

Kommunerna var alltså dåligt rustade för sin förvaltarroll, menar AP. Det som borde skötas på ett affärs- mässigt och serviceinriktat sätt gjordes inom ramarna för den ordinarie kommunala byråkratin. Olika delar av förvaltningen - hyresadministration, reparation, uthyrning, hyresgästkontakter - var organiserade i olika hierarkiska funktioner. Kontakten med de boende var mycket indirekt. Tre karakteristika hos det brittiska bostadsförvaltningssystemet har bidragit till svårigheterna. Det första är att egentlig bostadsservice inte erkändes som en kommunal uppgift förrän 1978. Service förväxlades med administration. Det andra är att politiker är direkt inblandade i förvaltningsfrågor, t ex med att välja ut hyresgäster, vilket bidrar till utnyttjande av systemet av de mera välsituerade hyresgästerna med attraktiva "röster". Det bidrar däremot inte till "hyresgästdemokrati" i någon annan bemärkelse, enligt AP. Det tredje karakteristiska draget är att bostadsförvaltningen betraktats som "onödig" eftersom de kommunala bostäderna ersatte dåliga slumbostäder. Den förbättrade standarden i sig ansågs ha löst alla problem.

Även regeringen beskylls av AP för motsvarande aningslöshet beträffande behovet att förvalta massorna av bostäder. Fortfarande i början av 70-

talet hade man en expert på bostadsförvaltning mot tvåhundra på byggande. Finansiellt stöd gavs enbart för byggande, inte för underhåll eller drift. Detta gäller de kommunala bostäderna till skillnad från "Housing Associations" som garanteras en summa motsvarande en andel av hyresintäkterna för drift. (Housing Associations kan beskrivas som en typ av kooperativ hyresrätt, instiftad i mitten av 70-talet för att mobilisera de boende själva i upprustningen av de många nedgångna bostadsområdena. Åtminstone i Glasgow har de arbetat tillsammans med kommunstyrelsen och "Housing Corporation" som jag uppfattar som ett (kommunalt?) utvecklingsbolag för bostäder. Det ger finansiellt stöd till Housing Associations bl a.)

"Krisen" i den brittiska allmännyttan började 1976 då miljödepartementet uppmärksammade uthyrningssvårigheter och möjliga orsaker till dessa: dålig byggnadskvalitet, segregationsprocesser, stor omsättning på hyresgäster, förfall på vissa håll samt inkompetent förvaltning.

Lösningar på den kommunala bostadsförvaltningens problem har börjat experimenteras fram från och med 1979 då bl a miljödepartementet startade "the Priority Estate Project", där AP deltagit. (Jag har uppfattat det som en statlig satsning för "uppryckning" av vissa särskilt nedgångna bostadsområden; något i stil med våra "miljöförbättrande åtgärder" fastän mycket mera omfattande och med de sociala

organisera hyresgästinflytandet, menar JS. Det för in förvaltningsfrågorna i ett pseudopolitiskt sammanhang där hyresgästrepresentanterna inte har någon makt jämfört med politikerna. Hans sammanfattande slutsats är att kommittésystemet bara kan fungera när det finns en aktiv hyresgäströrelse och när denna själv väljer att delta i det.

Jerry Smith återvänder sedan till okunnigheten och de felaktiga attityderna. Bland tjänstemännen florerar fortfarande ett patriarkalt synsätt. Hyresgäster delas in i "bra" och "dåliga". Det förekommer till och med att kommuner sänder "housing visitors" hem till hyresgäster för att kontrollera deras sätt att sköta sitt hem. Men å andra sidan hörs oftast rop från hyresgäster att detta system borde återinföras på fler ställen. Årtionden av patriarkalt myndighetsutövande yttrar sig i ett boendeförhållande som upprätthålls av båda sidor. När så krav ställs på att hyresgästerna skall "delta" i beslutsfattandet inträffar följande. De patriarkala tjänstemännen uttrycker sin stora förvåning över att bara ett fåtal hyresgäster besvarar deras enkäter (som är "dåligt formulerade och dessutom utan svarsporto"); att ytterst få kommer till möten; eller omvänt att en nybildad hyresgästförening ställer "orätmätiga" krav. Hyresgästerna betraktas då som "apatiska", vilseledda av självutnämnda talesmän med orealistiska krav.

För att hyresgästinflytandet skall bli något annat krävs att tjänstemännen lär om och möter hyresgästerna på en

jämbördig nivå, går in i en dialog med dem om deras faktiska boendeförhållanden och ger dem den information och professionella hjälp de behöver. Det krävs också en decentralisering till områdesnivå. Försök i denna riktning finns, berättar JS. I Sheffield t ex har man ett system med projektgrupper i områden som skall moderniseras. I Manchester och vissa delar av London har fullmäktige ställt arkitekter och teknisk expertis till hyresgästernas förfogande vid renovering. Andra exempel han nämner liknar svenska projekt för inhämtande av "medborgarsynpunkter" vid stadsplanering, t ex arbetsgrupper för olika delar av en lokal plan för ett område ("topic groups"). Sådana projekt, skriver JS, väcker ingen uppmärksamhet eller efterföljd. Ingen kan göra politisk karriär på dem. Ofta kommer initiativet från enskilda tjänstemän eller folk i bostadsområdena och de blir just isolerade experiment. I de få fall då experimenten tas på allvar blir följden oftast att det tillfälligt satsas mer pengar på något problemfält. Den nödvändiga omorienteringen i attityder uteblir där-  
emot.

JS avslutar emellertid med att lägga det största ansvaret just på de tjänstemän som har hand om bostadsförvaltningen, mera än på politikerna, eftersom det är i relationen mellan tjänstemän och hyresgäster som det verkliga inflytandet kan byggas upp.

I samma anda liknar Ronald G Young de kommunala myndigheterna vid "feodala imperier". (Ronald G



Young är ordförande för ett utvecklingsprogram i en länsstyrelses - "regional council" - regi. Hans uppsats heter "Boosting People's Confidence in Themselves - lessons from the Strathclyde experience?") Det regionala utvecklingsprogrammet för Strathclyde-regionen (=Glasgow med omnejd) går att döma av den ganska principiellt hållna uppsatsen ut på att utveckla lokalt självförtroende, generera kreativa sociala processer och därmed ekonomisk utveckling, stödja det lokala och informella. Tankarna förs till vår svenska (nu avsomnade?) diskussion om informell ekonomi och tredje sektorn. RY kallar också det han vill skapa för en tredje sektor, något mellan "den illvilliga byråkratin" och "den exploaterande marknaden".

#### Participationsmodeller i USA

Även de amerikanska exemplen på hyresgästers deltagande i bostadsförvaltningen handlar uteslutande om allmännyttiga bostäder. (Jfr en artikel av Anna-Lena Högberg "Hyresgäster förvaltar bostäder i USA" i nr 7 1987 av tidskriften Byggnadsforskning.) Också här finns en central kommunal förvaltning som inte klarat av sin uppgift. Förfallet i vissa områden har uppenbarligen fått gå mycket långt. De allmännyttiga företagens roll på den amerikanska bostadsmarknaden tycks också likna den brittiska motsvarigheten. Bl a är även dessa ansvariga för de fattigas och arbetslösas bostadsproblem. Detta ansvar bottnar dels i de sociala idéerna bakom allmännyttiga

bostäder, dels i senare federal lagstiftning bl a mot diskriminering av hyresgäster i allmännyttan som inte får förekomma vare sig av ekonomiska eller etniska skäl.

Lösningen på problemen är här liksom i de brittiska exemplen decentralisering, dvs upprättande av förvaltningsorganisationer direkt i bostadsområdena. Att döma av de beskrivna fallen slutar likheterna här eller också handlar det om olika sätt att presentera sin sak - ett slags "temperamentsskillnad" som åtminstone var helt uppenbar hos de personer som framträdde. Jag får det intrycket att det amerikanska sättet att angripa problemen är mera likt vad som skulle ske i den privata sektorn, medan byråkratin hela tiden lurar i bakgrunden i de brittiska projekten (vilket ju också påpekas av författarna). Möjligen gäller det den amerikanska offentliga sektorn överhuvudtaget. Ett exempel som föll mig i ögonen är att åtgärder mot arbetslöshet på ett ganska självklart sätt bakas in i åtgärdsprogrammen i USA-fallen.

"Krisen" i det amerikanska exemplet bemöttes inte bara med åtgärder för fysisk upprustning utan också - och kanske främst - med ett program för att involvera hyresgästerna i förvaltningen. S k Tenant Management Corporations skulle kunna bildas i områden som blev föremål för utvecklingsprogram. På konferensen beskrevs ett sådant program för ett område i St Louis. (Richard D Baron & Bertha Gilkey: "Cochran Gardens: Tenant Management Offers Real Pro-

mise for Distressed Estates"). I detta fall hade kommunen redan innan lejt ut förvaltningsansvaret till privata förvaltare mot kontrakt i alla sina områden. Bara budget och bokföring och dylikt har behållits av kommunen. Hyresgästerna å sin sida hade organiserat sig i en förening som försökte motverka effekterna av förslumningen genom att återupprätta den sociala kontrollen. När TMC-programmet startades 1976 med stöd av Ford Foundation kunde det nybildade Tenant Management Corporation egentligen bara "kliva i" den privata förvaltarens kontrakt med kommunen. TMC-programmet består av 1) en styrelse av hyresgäster (Board of Directors) 2) ett administrativt system för ansvarsfördelning mellan de anställda 3) utbildning och teknisk hjälp utifrån till hyresgästerna 4) diverse delprogram som vuxit fram under tiden. En bärande idé är att bygga på det lokala nätverket (the community).

Styrelsen väljs på 3 år av hyresgästerna och beslutar i alla typer av frågor. Personalens anställningsförhållanden regleras av de kommunala reglerna och överklaganden kan riktas till kommunen. Ordningsregler för området är däremot en intern angelägenhet som arbetets fram av styrelsen och de anställda i samråd med de boende. Brott mot ordningsreglerna tas upp i styrelsen och i grova fall kan vräkning bli följden. Även här är dock kommunen högre instans för överklaganden.

Utarbetande av årliga budgetar, ut-

hyrning, årsrapporter, uppföljning av eftersläpande hyror, drift och underhåll mm är styrelsens ansvar. Kommunen ger dock budgetramarna - efter diskussion av behoven - och levererar månatliga bokföringsrapporter. Ordföranden och vice ordföranden (resident manager resp assistant resident manager) måste bo i området och utgör det egentliga verkställande organet. I varje delområde finns dessutom ombud (building managers) som fungerar som styrelsens förlängda arm. De har bl a till uppgift att ta emot nya hyresgäster, tillrättavisa dem som stör, ta emot klagomål om fel etc. De håller också kontakten med personalen som skall utföra arbetena och får ibland rycka in som ersättare för personal. Dessa ombud har med andra ord en viktig roll som sociala organisatörer och övervakare. Positionen är ofta första steget till att bli anställd. Policyn är att i möjligaste mån anställa boende i området, och TMC känner ansvar för arbetslösheten bland de boende.

Programmet har pågått i nio år i Cochran Gardens, som vid starten bestod av 704 lägenheter i tolv hus i sex till tolv våningar. Då var området hårt fysiskt och socialt förslummat. "Allt" var sönderslaget, kriminaliteten hög, lik i trappuppgångarna inte ovanligt och service och underhåll obefintligt. Varken servicepersonal eller brandkår vågade sig dit. Segregationsprocessen hade gjort sitt så att området var befolkat nästan uteslutande av svarta. Af-färsmännen i det intilliggande centrumområdet arbetade för rivning.

Idag är Cochran Gardens det bäst skötta allmännyttiga området i St Louis. Allt är rent och helt. Vandalism och droger har minimerats till tillfälligheter, allt enligt författarna, varav den ena är styrelseordförande. Verksamheten expanderar hela tiden. Småhus byggs i utkanten av området för boende som föredrar det. Ombyggnader har gjorts och planeras, bl a lägenhetssammanslagningar. Daghem, möteslokaler och ett centrum har byggts.

Slutsatsen som dras av författarna är att hyresgästinflytande i vissa fall är en mycket lönsam affär. Cochran Gardens är det mest framgångsrika av det dussintal projekt som pågår. Förutsättningarna är för det första att det finns en engagerad grupp av hyresgäster som vill åta sig det svåra jobbet, för det andra att kommunförvaltningen är engagerad och villig att dela sin makt med de boende. Men inte ens då kan programmet lyckas utan finansiering. Det är alltså inget "besparingsprogram", utan snarare en garanti för effektiv användning av satsat kapital.

#### Några svenska kommentarer

Det som framförallt slog mig när jag hörde berättas om de brittiska och amerikanska sätten att angripa problemen är att så mycket mer tycks vara möjligt än i Sverige. Detta trots att problemen är mångfaldigt värre än i Sverige - eller är det kanske just därför? Är det kanske ett villkor för att byråkratierna skall "mjukna" att krisen nått en sådan omfattning att det blir ett

tvång att göra något? Jag kan självklart inte svara på frågorna. Det skulle kräva en omfattande jämförande studie av förutsättningarna och de historiska skeendena i de olika länderna. Det var i alla fall intressant att lyssna på diskussionen mellan representanter för brittiska och amerikanska hyresgäster. Attityderna till hur åtgärder skulle genomföras och av vem var vitt skilda. Amerikanskorna, båda ensamstående flerbarnsmödrar och styrelseledamöter i sina områden (den ena ordförande i Cochran Gardens), berättade hur de själva bestämde sig för att ta itu med förfallet, både det fysiska och det sociala. Man började med att utse ordningsmän bland hyresgästerna som helt enkelt skulle hålla ett öga på sina respektive hus och rapportera till föreningen. Man köpte färg och uppmanade hyresgästerna att själva måla det värsta i sin egen lägenhet. Man tog helt enkelt själva itu med det som kommunen rätteligen skulle göra, för att kunna bo där med någorlunda självaktning. Detta betonades av de båda kvinnorna. Självaktningen var ett viktigt moment. Vems det juridiska ansvaret är var en sekundär fråga i den situation som rådde.

De brittiska representanterna hade svårt att förlika sig med det synsättet. De ansåg det snarare som en resignerad handling att själv ta itu med försummat underhåll. Det rådde en medvetenhet om partsrelationerna på bostadsmarknaden som inte tillät sådant. Bara värden/kommunen kunde tjäna på det. Hilda Lennartsson